

פרוטוקול רשות רישוי לבנון חיים 221

6772/7	גוש/חלקה	23-1593	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	09/11/2023	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	20941-021	תיק בניין
11,514.98	שטח	23-00303	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עמנואל ברנע
לבנון חיים 21, תל אביב - יפו 6997525מירה ברנע
לבנון חיים 21, תל אביב - יפו 6997525

עורך הבקשה

מיטל נחמיאס
קהילת לודג' 52, תל אביב - יפו 6970683

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הגבהת מדרגה בתוך המבנה ומחוץ לכניסת הדירה בגלל נכות המבקש
שינויים של מפתחי חלונות וגגון למניעת כניסת מים מהמרפסת
הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-24-0059 מתאריך 31/03/2024

לא לאשר את הבקשה עבור שינויים בוצעו בפועל וכעת מבוקש אישור בדיעבד שכן:
- הגגון נבנה בתוך קונסטרוקציה אלומיניום עם עמודים מעל מעקה הגג, בניגוד להוראות תב"ע ג1
ע"פ מותר פרגולה בלבד בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג ;
- השינויים בגודל החלונות בחזיתות אינם תואמים לפתחים הקיימים בדירות האחרות בבניין, מהווה פגיעה בעיצוב הבניין.

הערה: ניתן לעורכת הבקשה ולמבקשת האפשרות להרוס את הגגון הקיים ולהקים במקומו פרגולה בהתאם להוראות תב"ע ג1, אך המבקשת לא הסכימה והתעקשה לאשר את המצב הקיים.

פרוטוקול רשות רישוי קצנלסון יצחק 5

6111/237	גוש/חלקה	23-0222	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	06/02/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0663-005	תיק בניין
766.00	שטח	22-01003	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בית וגן קצנלסון 5 ת"א, שותפות מוגבלת
דרך אבא הלל 17א, רמת גן 5252209

עורך הבקשה

גל מרום
גרוזנברג 18, תל אביב - יפו 65811

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 1202.64, במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חניה, חדרי טכניים, בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: נישת גז, בקומות: קומה מפולשת, על הגג: חדרי יציאה, חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גנרטור, מערכות טכניות, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, פירוט נוסף: הריסה ובנייה מחדש מכוח תמ"א 38, הריסת בניין קיים (ק"ק חלקית + 3 קומות מעל) ובניית בניין בן 5 קומות מעל ק"ק וקומת גג חלקית, 2.5 קומות חניה הכוללים: מקומות חניה, חדרי טכניים ומחסנים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-24-0059 מתאריך 31/03/2024

לתקן את החלטת רשות רישוי מתאריך 20.6.2023 ולהוסיף תנאים למכון הבקרה כך שההחלטה תהיה: לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חצי מפולשת, בן 15 יח"ד. והקמת בניין מגורים חדש באיזור ההכרזה בן 6 קומות וקומת גג חלקית הכולל:

בקומה 3- מאגר מיים לספרינקלרים, מאגר מי שתיה, ח. משאבות, 3 מחסנים + מחסן אויר צח מרתפים. חניות.
בקומה 2- 11 מקומות חניה, 2 חניות אופנועים, מחסן.
בקומה 1- 9 חניות וחניית נכים, 3 נחניות אופנועים.
בקומת הקרקע: 3 דירות גן עם חצרות מוצמדות וממ"דים חדר אשפה, "נישת גז", חדר אופניים עבור 18 אופניים, לובי כניסה, מעלית וחדר מדרגות.
קומה 1-5: 4 יח"ד עם ממ"דים וגזוזטראות. לכל אחת מהדירות.

קומה 6 : קומה חלקית, 2 יח"ד + ממ"ד ומרפסת גג לכל דירה .
 במפלס הגג העליון : 22 קולטי שמש ומתקנים טכניים.
 בחצר: 8 חניות חיצוניות לאופניים, פילר חח"י. חצרות פרטיות, גדרות בגבולות מגרש ונטיעות .
 בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 ד' לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
2	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
3	טען עורך הבקשה סריקה של חוו"ד אגרונום לגבי העתקת עץ 66, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע ב12/7/22. בחוו"ד זו ניתנו הנחיות ותנאים שרשם פקיד היערות העירוני והם יהיו נספח להיתר
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 83,475 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 66 שיועד להעתקה לשטח ציבורי

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני

#	תנאי
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 2 רשות רישוי מספר 1-23-0164 מתאריך 20/06/2023
--

לאשר את הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חצי מפולשת, בן 15 יח"ד. והקמת בניין מגורים חדש באיזור ההכרזה בן 6 קומות וקומת גג חלקית הכולל:

בקומה 3- מאגר מיים לספרינקלרים, מאגר מי שתיה, ח. משאבות, 3 מחסנים + מחסן אויר צח מרתפים. 5 חניות.

בקומה 2- 11 מקומות חניה, 2 חניות אופנועים, מחסן.

בקומה 1- 9 חניות וחניית נכים, 3 נחיות אופנועים.

בקומת הקרקע: 3 דירות גן עם חצרות מוצמדות וממ"דים חדר אשפה, "נישת גז", חדר אופניים עבור 18 אופניים, לובי כניסה, מעלית וחדר מדרגות.

קומה 1-5: 4 יח"ד עם ממ"דים וגזוזטראות. לכל אחת מהדירות.

קומה 6: קומה חלקית, 2 יח"ד + ממ"ד ומרפסת גג לכל דירה.

במפלס הגג העליון: 22 קולטי שמש ומתקנים טכניים.

בחצר: 8 חניות חיצוניות לאופניים, פילר חח"י. חצרות פרטיות, גדרות בגבולות מגרש ונטיעות.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 ד' לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
2	טען עורך הבקשה סריקה של חו"ד אגרונום לגבי העתקת עץ 66, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע ב-12/7/22. בחו"ד זו ניתנו הנחיות ותנאים שרשם פקיד היעירות העירוני והם יהיו נספח להיתר
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 83,475 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 66 שיועד להעתקה לשטח ציבורי

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

#	תנאי
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	הגשת מפה לצרכי רישום

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכנ.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 13,343.30 ₪.
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6	חו"ד אקוסטית של היועץ לאקוסטיקה של הפרויקט ס. דניאל מיום 3.2.2022 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה.
7	המערכות המכניות יבוצעו בכפוף להמלצות חו"ד זו. לרבות התקנה ואספקה של מעבי מיזוג האוויר מסוג שקט.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. - הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	במקרה של העתקה מחוץ למגרש יש להגיש אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 1 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
9	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום

#	תנאי
10	יש להציג אישור תיאום הנדסי לעוגנים בתוקף
11	מכון התעדה
12	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
13	הריסה בפועל של הגדר החורגת לשצ"פ לחלקה 1106 בגוש 6213 ובניית גדר מפרידה אטומה בגובה 1.5 מ'

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, רישום זיקת הנאה/הפקעה לדרך לרחוב ויצמן. 2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה- לבדיקת איכות הבנייה.
2	רישום סופי בטאבו. רישום של תצ"ר התואם את מפת המדידה המעודכנת.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
8	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
9	מכון התעדה
10	חובת הסדר קרקע
11	הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפורטנה תוצאות המדידה והמסקנות שתאמתנה את תנאי ההיתר, ההנחות, המסקנות, וההנחיות של חו"ד האקוסטית שבנדון. בצירוף אישור בכתב של היועץ כי כל האמצעים שהומלצו בחו"ד שבנדון, ננקטו בפועל, לרבות אישורו להתקנת ציוד מיזוג האוויר על לפי תוכנית האדריכלות ובכפוף להגדרת רמת הרעש שלהן כמפורט בדו"ח האקוסטי המצ"ב, ואישורו לכך שאין חריגה ממפלסי הרעש המותרים למבנה עצמו ולסביבה (מהמערכות של המבנה, שבבקשה להיתר, והמערכות שבסביבתו) עפ"י החוקים, התקנות וחוקי העזר.
12	תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
13	יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.
14	תבוצע מדידת רעש בפועל ע"י היועץ לאקוסטיקה של הפרויקט, לאחר התקנת כל המערכות בבניין. המדידה תבוצע בדירה הקרובה ביותר בפרויקט ובקרבת דירה במבנה שכן קרוב (עם חישוב לפנים הדירה), במצב בו רעש הרקע הנמוך ביותר האפשרי. בנוסף, תבוצע מדידת רעש תחבורה במצב של

#	תנאי
	חלונות סגורים בשעת שיא התנועה ברחוב.
15	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
16	אישור תמרוך 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרוך באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרוך. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

הערות

#	תנאי
---	------

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2 רשות רישוי מספר 1-23-0020 מתאריך 01/02/2023
--

לבטל את החלטת רשות הרישוי מספר 1-20-0366 מתאריך 23/12/2020 להריסת בניין מגורים והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות מעל 3 קומות מרתף ולדחות את הבקשה, שכן הבקשה להיתר, בחינתה ואישורה ביום 23/12/2020 על ידי רשות הרישוי נעשו על סמך תצ"ר שגוי ובכך שטחי הבנייה שאושרו בבקשה הנדונה גדולים מהשטחים המותרים בהתאם לתוכנית רובע 4, דבר העולה לכדי סטייה ניכרת בהתאם לסעיף 151(א) לחוק התכנון והבנייה.